

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de Praça Única** de bem imóvel e para intimação dos executados **VANESSA MARQUES ABENZA** (CPF: 338.058.718-48), **FELIPE PASCHOAL MARQUES ABENZA** (CPF: 395.487.808-95), **AMANDA MARQUES ABENZA** (CPF: 331.754.988-25), terceiro interessado **SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS** (CNPJ: 03.426.994/0001-09), bem como de seus cônjuges, se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1005570-13.2018.8.26.0068**, em trâmite na **1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTANA DO PARNAÍBA/SP**, requerida por **LUIZ CARLOS LOPES COVO** (CPF: 376.662.908-53), **SANDRA MANFRINATTI LOPES COVO** (CPF: 215.011.558-14).

O Dr. Guilherme Vieira De Camargo, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Terreno Urbano, situado à Alameda Jaguaruna, constituído pelo lote nº 09 da quadra nº 19, do loteamento denominado ALDEIA DA SERRA - RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS, situado no Distrito, Município e Comarca de Barueri, deste Estado, com a área de 595,00m<sup>2</sup>, medindo 17,00m de frente para a Alameda Jaguaruna; de quem da rua olha para o lote, mede da frente aos fundos 35,00m do lado direito, onde confronta com o lote 10; 35m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 08 e 17,00m nos fundos, onde confronta com o lote 19 e com parte do lote 18. **Contribuinte nº 24354.33.08.0498.00.000.3. Matrícula nº 112.101 do 1ª CRI de Barueri/SP. BENFEITORIAS:** Conforme laudo de avaliação de fls. 255, sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificada uma casa com características de uso residencial, encerrando a área total de 728,69m<sup>2</sup>. **ÔNUS:** Constan da referida matrícula nº 112101, conforme **Av.08. (30/10/2018)**, Ação Exequenda. **Av.10 (18/11/2020)**, Penhora Exequenda.

**OBS<sup>1</sup>:** Constan Débitos de IPTU e Dívida Ativa no valor total de R\$ 15.587,68, até 27/09/2024.

**OBS<sup>2</sup>:** Av. 05, em 14/09/2010 - Foi edificada uma casa residencial, a qual recebeu o nº 355, com frente para a Alameda Jaguaruna, possuindo 728,69m<sup>2</sup> de área construída (sendo 712,54m<sup>2</sup> para a residência, 14,50m para a piscina e 1,65m<sup>2</sup> para a casa de máquinas). Contribuinte nº 24354.33.08.0498.00.000-3, Matrícula do Imóvel - 112.101 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - São Paulo/Capital.

**OBS<sup>3</sup>:** Consta às fls. 825/827 débitos de condomínio referente ao imóvel no valor de R\$ 4.272,08 (10/05/2024).

**VISITAÇÃO:** A ser agendada com o leiloeiro.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 4.409.789,40 (setembro/2024 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP)**, que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 5.909.407,26 (agosto/2023).**

**4 - DATA DA PRAÇA - começa em 29/11/2024 às 14h40min, e termina em 29/01/2025 às 14h40min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 50% do valor da avaliação. o pagamento conforme determinação deste Juízo às fls., 656, deverá ser feito em três vezes, devendo a primeira parcela de no mínimo 50% do valor da arrematação e duas parcelas subsequentes de 25% do valor da arrematação, devendo ser depositadas em Juízo no mesmo dia dos meses subsequentes, devidamente atualizadas pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo.

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cuja beneficiária será a leiloeira Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no telefone 3003-0677 e/ou e-mail: [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br). Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam os executados VANESSA MARQUES ABENZA, FELIPE PASCHOAL MARQUES ABENZA, AMANDA MARQUES ABENZA, terceiro(a) interessado SOCIEDADE ALDEIA DA SERRA RESIDENCIAL MORADA DOS LAGOS, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 11/03/2019. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Santana do Parnaíba, 02 de outubro de 2024

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**GUILHERME VIEIRA DE CAMARGO**  
**JUIZ DE DIREITO**